

« MICHEL JACQUET, Société Notariale »
Société sous forme de S.R.L
Chaussée de l'Ourthe, 94
6900 Marche-en-Famenne
RPM Marche-en-Famenne, n°839.173.823

Date : le 29 avril 2025
Cahier des charges – vente online

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le vingt-neuf avril**

Par devant Maître **Michel JACQUET**, Notaire à la résidence de Marche-en-Famenne.

A LA REQUETE ET EN PRESENCE DE :

...

Ci-après dénommés « **le(s) requérant(s)** » et/ou « **le(s) vendeur(s)** ».

Les requérants nous ont requis de dresser comme suit le CAHIER DES CHARGES fixant les clauses et conditions auxquelles le bien sera adjugé publiquement, online, sur le site biddit.be.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s).

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

A.1. – Coordonnées de l'étude

Michel JACQUET, Notaire

Etude « Michel JACQUET, Notaire », à Marche-en-Famenne, Chaussée de l'Ourthe 94.

Numéro de téléphone : 084/31.20.48

Adresse e-mail : michel.jacquet@belnot.be

A.2. – Description des biens

TREIZE LOTS DESIGNES COMME SUIIT :

LOT 1

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION
– BEAUSAIN

1. Une terre, sise en lieu-dit « A la Voie de la Roche », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0228AP0000**, pour une contenance de trente et un ares vingt centiares (31a 20ca).

Revenu cadastral : 13,00 €.

2. Une **terre**, sise en lieu-dit « A la Voie de la Roche », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0229AP0000**, pour une contenance de trente-trois ares septante centiares (33a 70ca).

Revenu cadastral : 16,00 €.

LOT 2

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

3. Une **terre**, sise en lieu-dit « A la Voie de Laroche », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0237FP0000**, pour une contenance de dix-neuf ares (19a).

Revenu cadastral : 8,00 €.

4. Un **bâtiment rural**, sis « Rue du Tilleul, 9+ », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0237LP0000**, pour une contenance de nonante-huit centiares (98ca).

Revenu cadastral : 22,00 €.

5. Une **pâture**, sise en lieu-dit « A la Voie de La Roche », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0237MP0000**, pour une contenance de quarante-huit ares deux centiares (48a 2ca).

Revenu cadastral : 2,00 €.

LOT 3

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

6. Une **pâture**, sise en lieu-dit « Au Téout », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0238AP0000**, pour une contenance de soixante-trois ares septante-six centiares (63a 76ca).

Revenu cadastral : 29,00 €.

LOT 4

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

7. Une **pâture**, sise en lieu-dit « Au Téout », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0254DP0000**, pour une contenance de vingt-huit ares quarante-trois centiares (28a 43ca).

Revenu cadastral : 13,00 €.

8. Une **terre**, sise en lieu-dit « Les Hayettes », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0257AP0000**, pour une contenance de vingt-trois ares cinquante centiares (23a 50ca).

Revenu cadastral : 10,00 €.

9. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0258P0000**, pour une contenance de dix-neuf ares dix centiares (19a 10ca).

Revenu cadastral : 8,00 €.

10. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0259BP0000**, pour une contenance de quarante-deux ares soixante centiares (42a 60ca).

Revenu cadastral : 18,00 €.

11. Une **pâture**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0262BP0000**, pour une contenance de quarante-deux ares septante centiares (42a 70ca).

Revenu cadastral : 20,00 €.

12. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0264P0000**, pour une contenance de neuf ares cinquante centiares (9a 50ca).

Revenu cadastral : 4,00 €.

LOT 5

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

13. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0292P0000**, pour une contenance de dix-sept ares quatre-vingts centiares (17a 80ca).

Revenu cadastral : 7,00 €.

14. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0293AP0000**, pour une contenance de vingt et un ares cinquante centiares (21a 50ca).

Revenu cadastral : 9,00 €.

15. Une **terre**, sise en lieu-dit « La Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0295AP0000**, pour une contenance de trente-trois ares trente centiares (33a 30ca).

Revenu cadastral : 14,00 €.

LOT 6

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

16. Une **terre**, sise en lieu-dit « Dessus l'Palette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0505AP0000**, pour une contenance de douze ares quatre-vingts centiares (12a 80ca).

Revenu cadastral : 6,00 €.

17. Une **terre**, sise en lieu-dit « Dessus la Palette », cadastrée selon titre section A parties des numéros 510 et 516/b et selon extrait de matrice

cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0510AP0000**, pour une contenance de septante-trois ares soixante-quatre centiares (73a 64ca).

Revenu cadastral : 35,00 €.

LOT 7

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

18. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0526KP0000**, pour une contenance de trente-neuf ares (39a).

Revenu cadastral : 10,00 €.

19. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0526LP0000**, pour une contenance de trente-cinq ares septante centiares (35a 70ca).

Revenu cadastral : 12,00 €.

20. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0526MP0000**, pour une contenance de trente-cinq ares soixante centiares (35a 60ca).

Revenu cadastral : 12,00 €.

21. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Hayette », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0526NP0000**, pour une contenance de trente-cinq ares septante centiares (35a 70ca).

Revenu cadastral : 12,00 €.

22. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Hayette », cadastrée selon titre section A numéro 0526I et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0526PP0000**, pour une contenance de trente-neuf ares (39a).

Revenu cadastral : 10,00 €.

LOT 8

VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION **– BEAUSAIN**

23. Une **terre**, sise en lieu-dit « Le Hez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0531D2P0000**, pour une contenance d'un hectare vingt-huit ares septante centiares (1ha 28a 70ca).

Revenu cadastral : 33,00 €.

24. Une **terre**, sise en lieu-dit « Le Hez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0531E2P0000**, pour une contenance de deux hectares douze ares vingt centiares (2ha 12a 20ca).

Revenu cadastral : 55,00 €.

25. Une **terre**, sise en lieu-dit « Le Hez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0531F2P0000**, pour une contenance de deux hectares six ares trente centiares (2ha 6a 30ca).

Revenu cadastral : 53,00 €.

LOT 9**VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION**
– BEAUSAIN

26. Un **bois**, sis en lieu-dit « Le Hez », cadastré selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0531G2P0000**, pour une contenance de cinq ares septante centiares (5a 70ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

27. Un **bois**, sis en lieu-dit « Le Hez », cadastré selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0531H2P0000**, pour une contenance de trois ares dix centiares (3a 10ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

LOT 10**VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION**
– BEAUSAIN

28. Une **terre**, sise en lieu-dit « Derrière le Mont », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 0799KP0000**, pour une contenance d'un hectare seize ares trente centiares (1ha 16a 30ca).

Revenu cadastral : 30,00 €.

LOT 11**VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION**
– BEAUSAIN

29. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur la Sate », cadastrée selon titre section A partie du numéro 1052-F et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1052GP0000**, pour une contenance de nonante-deux ares septante centiares (92a 70ca).

Revenu cadastral : 24,00 €.

LOT 12**VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION**
– BEAUSAIN

30. Une **pâtur**e, sise en lieu-dit « A la Voie de Halleux », cadastrée selon titre section A numéros 1369, 1365B, 1363, 1362B et 1361C sous plus grande contenance et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1369AP0000**, pour une contenance d'un hectare dix-huit ares soixante centiares (1ha 18a 60ca).

Revenu cadastral : 62,00 €.

LOT 13**VILLE DE LA ROCHE-EN-ARDENNE – DEUXIEME DIVISION**
– BEAUSAIN

31. Une **terre**, sise en lieu-dit « A la Voie de Laroche », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1443P0000**, pour une contenance de nonante et un are vingt centiares (91a 20ca).

Revenu cadastral : 31,00 €.

32. Une **terre**, sise en lieu-dit « A la Voie de Laroche », cadastrée selon titre section A numéros 1447C, 1446 et 1535A sous plus grande contenance et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1446AP0000**, pour une contenance d'un hectare vingt centiares (1ha 20ca).

Revenu cadastral : 35,00 €.

33. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur le Mez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1536P0000**, pour une contenance de deux ares quarante centiares (2a 40ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

34. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur le Wez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1559CP0000**, pour une contenance de quatre ares nonante-quatre centiares (4a 94ca).

Revenu cadastral : 1,00 €.

35. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur le Mez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1562P0000**, pour une contenance de seize ares vingt centiares (16a 20ca).

Revenu cadastral : 5,00 €.

36. Une **terre**, sise en lieu-dit « Sur le Mez », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1563P0000**, pour une contenance de deux ares dix centiares (2a 10ca).

Revenu cadastral : 0,00 €.

37. Une **terre**, sise en lieu-dit « Bonneva », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1568P0000**, pour une contenance de quarante-deux ares soixante centiares (42a 60ca).

Revenu cadastral : 20,00 €.

38. Une **terre**, sise en lieu-dit « Bonneva », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1569AP0000**, pour une contenance de quatre-vingt-cinq ares dix centiares (85a 10ca).

Revenu cadastral : 40,00 €.

39. Une **terre**, sise en lieu-dit « Bonniva », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1570AP0000**, pour une contenance de dix ares cinquante centiares (10a 50ca).

Revenu cadastral : 5,00 €.

40. Une **terre**, sise en lieu-dit « Bonne Va », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1570BP0000**, pour une contenance de dix ares dix centiares (10a 10ca).

Revenu cadastral : 4,00 €.

41. Une **terre**, sise en lieu-dit « Bonneva », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 17 avril 2025 **section A numéro 1571BP0000**, pour une contenance de onze ares trente centiares (11a 30ca).

Revenu cadastral : 5,00 €.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

A.3. – Origine de propriété

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0228AP0000, 0229AP0000, 0237LP0000, 0237MP0000, 0258P0000, 0295AP0000 et 1569AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 1570AP0000 et 1570BP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à la communauté ayant existé entre ...

Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1571BP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0237FP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0238AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0254DP0000, 0257AP0000 et 0262BP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à la communauté existant entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0264P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0292P0000 et 0293AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0505AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0510AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien (alors cadastré sous les numéros 510 et 516B sous plus grande contenance) appartenait à ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0526PP0000 et 1568P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à la communauté existant entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0531D2P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0531E2P0000, 0531F2P0000, 0531G2P0000 et 0531H2P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 0799KP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1052GP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien (alors cadastré partie du numéro 1052-F) appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 1369AP0000 et 1446AP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens (alors cadastrés 1447C, 1446, 1535A, 1369, 1365B, 1363, 1362B et 1361C sous plus grande contenance) appartenait à la communauté ayant existé entre Monsieur ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1443P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0259BP0000 et 1536P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, lesdits biens appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1559CP0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à la communauté ayant existé entre ...

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1562P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à

- Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 1563P0000 :

Il y a plus de trente ans à ce jour, ledit bien appartenait à ...

- Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 0526KP0000, 0526LP0000, 0526MP0000 et 0526NP0000 :

Lesdits biens appartiennent à la communauté ayant existé entre ...

A.4. – Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

A.5. – Mise à prix

La mise à prix pour le LOT 1 s'élève à **NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 2 s'élève à **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 3 s'élève à **NEUF MILLE EUROS (9.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 4 s'élève à **VINGT-DEUX MILLE EUROS (22.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 5 s'élève à **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 6 s'élève à **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 7 s'élève à **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 8 s'élève à **SEPTANTE-QUATRE MILLE EUROS (74.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 9 s'élève à **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 10 s'élève à **SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 11 s'élève à **TREIZE MILLE EUROS (13.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 12 s'élève à **SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €)**.

La mise à prix pour le LOT 13 s'élève à **CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51.000,00 €)**.

A.6. – Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (1.000,00 €). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros (1.000,00 €) doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

A.7. – Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 18 juin 2025 à 14 heures**.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 26 juin 2025 à 14 heures**, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

A.8. – Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **jeudi 3 juillet 2025 à 16 heures 30**.

A.9. – Visites et contacts

Les amateurs pourront contacter l'étude du Notaire Michel JACQUET pour tout éclaircissement ou question quelconque relative à la vente à l'adresse email michel.jacquet@belnot.be ou au numéro de téléphone suivant : 084/31.20.48.

A.10. – Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

A.11. – Jouissance – Occupation

Le bien est **libre d'occupation**.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le bien est loué, l'adjudicataire en aura la jouissance par la perception des loyers ou fermages, calculés au jour le jour, dès le paiement par lui du prix, des frais et

de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Lorsque le loyer ou le fermage est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

A.12. – Droit de préemption – Droit de préférence

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

A.13. – Etat du bien – Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

A.14. – Limites – Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

A.15. – Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

A.16. – Servitudes

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare qu'il n'a personnellement concédé aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe ni servitude ni condition spéciale à l'exception de la condition spéciale reprise à l'acte du 5 octobre 1977 reçu par Maître Jean-Philippe de LIMBOURG, alors Notaire à La Roche-en-Ardenne,

dont question ci-dessus, qui reprend textuellement ce qui suit concernant les parcelles 0531E2P0000, 0531F2P0000, 0531G2P0000 et 0531H2P0000 :

« 3°) Ils souffriront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever les biens vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à leurs frais, risques et périls. L'acte de partage susvanté du ministère du Notaire CAPRASSE du premier mars mil neuf cent cinquante-deux stipule ce qui suit : « En ce qui concerne les parcelles qui se trouveraient enclavées par les effets du présent partage, les droits de passage et de prise d'eau s'exerceront comme précédemment, sans indemnité ». Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement à cette stipulation ».

L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

A.17. – Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

A.18. – Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

A.19. – Dispositions administratives

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99. et D.IV.100. du Code du Développement territorial (CoDT) :

a. Information circonstanciée :

1) Le vendeur déclare que :

- les biens cadastrés sous les numéros 1052GP0000, 0531H2P0000 et 0531G2P0000 se situent en **zone forestière** au plan de secteur de Marche – la Roche ;

- les biens cadastrés sous les numéros 1369AP0000, 0799KP0000, 1443P0000, 1446AP0000, 1536P0000, 1559CP0000, 1563P0000, 1562P0000, 1568P0000, 1569AP0000, 1570BP0000, 1570AP0000, 1571BP0000, 0228AP0000, 0229AP0000, 0237LP0000, 0237MP0000, 0237FP0000, 0238AP0000, 0257AP0000, 0258P0000, 0259BP0000, 0262BP0000, 0264P0000, 0295AP0000, 0293AP0000, 0292P0000, 0505AP0000, 0510AP0000, 0531D2P0000, 0531^E2P0000, 0531F2P0000, 0526NP0000,

0526MP0000, 0526LP0000, 0526KP0000 et 0526PP0000 se situent en **zone agricole** au plan de secteur de Marche – la Roche ;

- le bien cadastré sous le numéro 0254DP0000 se situe **pour partie en zone agricole et pour partie en zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Marche – la Roche ;

- les biens cadastrés sous les numéros 0531H2P0000 et 0531G2P0000 se situent dans un périmètre d'intérêt paysager ;

- les biens cadastrés sous les numéros 0526NP0000, 0526MP0000, 0526LP0000, 0526KP0000 et 0526PP0000 sont traversés par un axe de ruissellement ;

- l'ensemble des parcelles se situent dans le périmètre du « Parc Naturel des Deux Ourthes » ;

- les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, ni d'un permis de bâtir et d'un permis d'urbanisme, ni d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, selon les dires du vendeur, délivré après le 1^{er} janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valable ;

- les biens **ne bénéficient pas** d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

2) Conformément à l'article D.IV.100 du Code du Développement Territorial (CoDT) et en exécution de l'article D.IV 105 dudit Code, le notaire instrumentant a demandé à la Ville de La Roche-en-Ardenne en date du 23 décembre 2024 les informations visées à l'article D.IV.99 §1^{er}.

La Ville de La Roche-en-Ardenne y a répondu en date du 17 janvier 2025.

Le notaire soussigné indique que la Ville de La Roche-en-Ardenne n'a pas transmis le certificat d'urbanisme n°1 visé à l'article D.IV.97 du Code du Développement Territorial (CoDT). Cependant, le vendeur requiert le notaire instrumentant de recevoir le présent acte.

Le courrier de la Ville de La Roche-en-Ardenne est mis à disposition des amateurs afin qu'ils puissent en prendre connaissance.

b. Engagement du vendeur :

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial.

Il ajoute :

- que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé ;

- qu'à sa connaissance, l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés par un propriétaire précédent, mais néanmoins maintenu à son initiative, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement, qu'à sa connaissance toujours, il n'a pas maintenu des actes et travaux réalisés par un propriétaire

précédent, constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2^o ou 7^o, et qu'aucun procès-verbal n'a été dressé;

Sur interpellation du notaire instrumentant, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, le vendeur déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer au bien vendu, des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

II. Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement territorial (CoDT).

III. Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu : soit soumis à un droit de préemption ; ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ; soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ou par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés et soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Le vendeur déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Décret du 11 mars 1999.

V. L'adjudicataire devra se soumettre à tous plans obligatoires d'alignement ou d'expropriation ainsi qu'à tous règlements urbanistiques qui auraient été ou seraient décrétés par les autorités communales ou administratives, sans recours aucun contre la requérante, le vendeur ou le Notaire instrumentant.

VI. L'adjudicataire sera sans recours contre le vendeur ou le Notaire instrumentant pour les limitations tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, les adjudicataires étant réputés avoir pris toutes informations à ce sujet.

A.21. – Zones inondables

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, les biens objets des présentes **ne se trouvent pas** dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme étant une zone de valeur d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau.

Le vendeur déclare que les biens cadastrés sous les numéros 0526NP0000, 0526MP0000, 0526LP0000, 0526KP0000 et 0526PP0000 sont traversés par un axe de ruissellement concentré.

Les amateurs sont informés du fait que cette situation peut entraîner des restrictions, des exigences ou le respect de conditions particulières lors de la réalisation d'actes et travaux. Cette situation peut aboutir à un refus de permis. Ces conditions ou refus relèvent du pouvoir d'appréciation de l'administration compétente et dépendent des spécificités propres du projet envisagé.

Les amateurs ont été invités à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente.

A.22. – Gestion des sols pollués

Pour chaque parcelle vendue, les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 17 avril 2025, énoncent ce qui suit :

« Situation dans la BDES

Le périmètre dans le plan ci-dessous est-il :

- *Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3) ?* : **Non.**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ?* : **Non.**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

Les amateurs seront informés du contenu de ces extraits conformes dès la publication de l'annonce. L'original de l'extrait conforme sera remis à l'adjudicataire.

A la connaissance du requérant, le vendeur n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols– ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1^{er} dudit décret.

Le vendeur ne prendra aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'adjudicataire devra accepter expressément.

En conséquence, seul l'adjudicataire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entendra assigner au bien.

L'adjudicataire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

Le vendeur déclare, sans que l'adjudicataire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme dont question ci-avant.

A.23. – CERTIBEAU

L'acquéreur est informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

L'acquéreur déclare prendre cette certification à sa charge et est sans recours contre le vendeur.

A.24. – Condition suspensive de crédit

L'adjudication n'aura pas lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire.

A.25. – Transfert des risques – Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

A.26. – Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

B. CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente ;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.
- i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

- Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles »), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »). Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

- Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

- Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement

d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de son enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **dix pour cent (10%)** de l'enchère retenue, avec un **minimum de cinq mille euros (5.000,00 €)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pour cent (1%) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 Code judiciaire, après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3° du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, alinéa 2 du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive**. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés *pro fisco* à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-sept virgule cinquante pour cent (27,50%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);
- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingts pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication

au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);

- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);

- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);

- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);

- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);

- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);

- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;

- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cent mille euros (€ 400.000,00) ;

- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;

- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cent vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cent mille euros (€ 500.000,00) ;

- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cent cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cent mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cent mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà d'un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix

d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5% pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette

nouvelle vente qu'en consignait en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.

- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.

- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant à la masse.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi

que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1er, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance ; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie ;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution ;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immobilier ou les biens immobiliers qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online : l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement.
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint.
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes “le mandant”, constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d’agir séparément :

1.

Ci-après, désignés par les termes « le mandataire ».

Pour lequel le mandataire *sub.* 1 intervient à l’instant et accepte, agissant en son nom propre et par porte-fort au nom des autres mandataires.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.

- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.

- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.

- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.

- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.

- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.

- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

Responsabilité extracontractuelle

Dans la mesure où cela est légalement possible, les Parties excluent, entre autres, toute responsabilité autre que celle prévue dans la présente convention, de sorte que les Parties ne peuvent se poursuivre et/ou s'impliquer mutuellement et/ou leurs représentants et/ou auxiliaires respectifs (y compris les administrateurs, les auxiliaires indépendants et les employés), de manière extracontractuelle, que dans des litiges concernant la formation, l'exécution, l'interprétation ou la résiliation de la convention.

Sans préjudice de ce qui précède, les Parties reconnaissent et déclarent d'une manière générale que, dans la mesure où cela est légalement possible, elles ne peuvent se poursuivre que mutuellement, **et non leurs représentants ou auxiliaires respectifs** (y compris les administrateurs, les auxiliaires indépendants et les employés), dans le cadre de la formation, de l'exécution ou de la résiliation de la présente convention. L'application de l'article 6.3. § 2 du

Livre 6 du Code civil est expressément exclue, sauf si la loi en dispose autrement.

E. CERTIFICAT DE L'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie la désignation du vendeur, représenté comme dit est, et de la requérante au vu des documents prescrits par la loi hypothécaire.

F. DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

G. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, les adjudicataires, enchérisseurs, commands et cautions seront présumés élire domicile en l'Etude du Notaire instrumentant.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Marche-en-Famenne, en l'étude, date que dessus.

Le comparant Nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent procès-verbal le 24 avril 2025 et que ce délai lui a été suffisant pour en prendre connaissance.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.